

---

**REGULAMENTO DO  
MAC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

Rio de Janeiro, 29 de agosto de 2018

## ÍNDICE

CAPÍTULO I – Definições .....	3
CAPÍTULO II – Da Denominação, Forma, Prazo de Duração e Composição do Patrimônio do Fundo .....	8
CAPÍTULO III – Do Público Alvo do Fundo .....	9
CAPÍTULO IV – Do Objetivo do Fundo .....	9
CAPÍTULO V – Da Política de Investimento do Fundo .....	9
CAPÍTULO VI – Da Administração do Fundo e Gestão da Carteira .....	11
CAPÍTULO VII – Das Vedações .....	15
CAPÍTULO VIII – Do Consultor Especializado .....	16
CAPÍTULO IX – Da Assembleia Geral .....	17
CAPÍTULO X – Dos Representantes dos Cotistas .....	20
CAPÍTULO XI – Da Composição do Patrimônio do Fundo e Emissões de Cotas .....	23
CAPÍTULO XII – Das Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização e Amortização das Cotas .....	23
CAPÍTULO XIII – Da Distribuição de Resultados .....	27
CAPÍTULO XIV – Da Taxa de Administração .....	27
CAPÍTULO XV – Da Liquidação do Fundo .....	29
CAPÍTULO XVI – Da Divulgação de Informações sobre o Fundo .....	31
CAPÍTULO XVII – Das Demonstrações Financeiras .....	32
CAPÍTULO XVIII – Dos Encargos do Fundo .....	33
CAPÍTULO XIX – Das Situações de Conflito de Interesses .....	34
CAPÍTULO XX – Da Solução de Conflitos .....	35
CAPÍTULO XXI – Das Disposições Gerais .....	37

## CAPÍTULO I – Definições

<b>Administrador</b>	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional (i) de administração de carteiras de valores mobiliários e fundos de investimentos, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, e (ii) das atividades de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas, por meio dos Atos Declaratórios Executivos nº 11.484 e 11.485, de 27 de dezembro de 2010, respectivamente.
<b>Assembleia Geral</b>	Significa a assembleia geral de Cotistas.
<b>Ativos Financeiros</b>	Significam os seguintes ativos financeiros, que o Administrador poderá aplicar a parcela do patrimônio do Fundo não aplicada em Ativos Imobiliários: (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (b) títulos de emissão do BACEN; (c) certificados de depósitos bancários de emissão das Instituições Autorizadas; (d) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou de fundos de investimento referenciado à CDI, administrados por uma das Instituições Autorizadas, constituídos sob a forma de condomínio aberto e com objetivo de investimento de longo prazo, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos preponderantemente nos ativos identificados nos itens (a), (b) e (c) acima; e (e) operações compromissadas tendo como contraparte Instituições Autorizadas, cujo lastro sejam os ativos referidos nos itens acima.
<b>Ativos Imobiliários</b>	Significam as ações de emissão das Companhias Investidas.
<b>B3</b>	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>BACEN</b>	O Banco Central do Brasil.
<b>Câmara</b>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 20.2 deste Regulamento.
<b>Carteira</b>	Significa a carteira de investimentos do Fundo, composta por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros.

<b>CDI</b>	Significam as taxas médias dos depósitos interfinanceiros de um dia, Extra-Grupo, apuradas e divulgadas pela B3, expressas na forma percentual ao ano e calculadas diariamente, sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<b>CMN</b>	O Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ/MF</b>	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Companhias Investidas</b>	Significam a Lago e a Vila Alba, quando referidas em conjunto.
<b>Conflito de Interesses</b>	Significa qualquer situação de conflito de interesses estabelecida na Instrução CVM nº 472/08, nos termos do Capítulo XIX deste Regulamento.
<b>Consultor Especializado</b>	A Santana dos Montes Consultoria e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-207, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.834.521/0001-05, controlada da Direcional.
<b>Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária</b>	Significa o Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada, Gestão Imobiliária e Outras Avenças, a ser celebrado entre o Fundo, as Companhias Investidas, as SPE integrantes da carteira do Fundo e o Consultor Especializado, com a interveniência e anuência do Gestor e da Direcional, por meio do qual o Consultor Especializado será contratado para prestar os serviços de consultoria especializada para o Fundo e administração e gestão imobiliária das Companhias Investidas, das SPE e dos Empreendimentos, incluindo, mas não se limitando, a comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos.
<b>Controvérsia</b>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 20.2 deste Regulamento.
<b>Cotas</b>	Significam as cotas de emissão do Fundo.
<b>Cotista</b>	Significa o titular de Cotas.

<b>Custodiante</b>	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada, na qualidade de custodiante do Fundo.
<b>CVM</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Amortização</b>	Significa cada data de amortização das Cotas, conforme estabelecida em cada Suplemento.
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Direcional</b>	A Direcional Engenharia S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 16.614.075/0001-00.
<b>Empreendimentos</b>	Significam os empreendimentos imobiliários residenciais detidos pelas SPE, conforme indicados no Anexo IV deste Regulamento.
<b>FGV</b>	A Fundação Getulio Vargas.
<b>Fundo</b>	O MAC Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Gestor</b>	A Oliveira Trust Servicer S.A., sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 202, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 7.446, de 13 de outubro de 2003.
<b>IGP-M</b>	Significa o Índice Geral de Preços de Mercado publicado mensalmente pela FGV.
<b>Instituições Autorizadas</b>	Significa qualquer instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, que tenha rating, em escala nacional, igual ou superior a "brAA+", atribuído pela Standard & Poor's ou equivalente atribuído pela Fitch Ratings ou pela Moody's.
<b>Instrução CVM nº 472/08</b>	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 476/09</b>	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

<b>Instrução CVM nº 539/13</b>	Significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 555/14</b>	Significa a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>Investidores Profissionais</b>	Significam os investidores que atendam aos requisitos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13.
<b>Investidores Qualificados</b>	Significam os investidores que atendam aos requisitos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13.
<b>IPCA</b>	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>Lago</b>	A Lago da Pedra Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.736.734.0001.15.
<b>Lei de Arbitragem</b>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 19.2 deste Regulamento.
<b>Lei nº 11.033/04</b>	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Montante Mínimo da Emissão</b>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 11.1.1 deste Regulamento.
<b>Oferta Restrita</b>	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas realizada com esforços restritos de colocação durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual: (i) será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários; (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iv) estará sujeita às restrições de negociação estabelecidas na Instrução CVM nº 476/09.

<b>País ou Brasil</b>	A República Federativa do Brasil.
<b>Partes Relacionadas</b>	Significam as seguintes partes relacionadas: (i) o Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor e do Consultor Especializado; (iii) as empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Especializado, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) os cônjuges e/ou parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer Parte Relacionada pessoa natural; (vi) as sociedades controladoras ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas; (vii) as sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (viii) parentes até o 2º (segundo) grau das pessoas referidas nos incisos acima.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Significa o valor em Reais resultante da soma algébrica do valor das disponibilidades do Fundo, com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Preço de Emissão</b>	Significa o preço de emissão de cada Cota, conforme definido no respectivo Suplemento.
<b>Preço de Integralização</b>	Significa o preço de integralização de cada Cota, conforme definido no respectivo Suplemento.
<b>Primeira Emissão</b>	Significa a primeira emissão de Cotas, cujos termos e condições estão estabelecidos no respectivo Suplemento.
<b>Regulamento</b>	Significa o presente regulamento do Fundo.
<b>Regulamento de Arbitragem</b>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 20.2 deste Regulamento.
<b>Reserva de Caixa</b>	Significa a parcela do Patrimônio Líquido provisionada pelo Administrador para pagamento das despesas e encargos do Fundo, conforme previsto no item 18.3 deste Regulamento.
<b>SPE</b>	Significam as seguintes sociedades de propósito específico que poderão ser detidas pelas Companhias Investidas de acordo os

	<p>termos e condições estabelecidos no Anexo IV deste Regulamento: (i) Mirante Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (CNPJ/MF nº 15.315.004/0001-36); (ii) Muqui Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (CNPJ/MF nº 15.709.335/0001-50); (iii) Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/MF nº 10.352.174/0001-77); (iv) Arapiraca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (CNPJ/MF nº 12.082.337/0001-74); (v) Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (CNPJ/MF nº 11.547.008/0001-99); (vi) Mar Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/MF nº 10.441.273/0001-25); (vii) Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/MF nº 12.085.317/0001-57); (viii) Cajueiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (CNPJ/MF nº 12.594.978/0001-08); (ix) Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/MF nº 12.594.606/0001-81); (x) Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (CNPJ/MF nº 15.710.158/0001-22); e (xi) Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/MF nº 19.330.054/0001-43).</p>
<b>Suplemento</b>	Significa cada suplemento deste Regulamento, elaborado conforme modelo constante do Anexo I a este Regulamento, que descreverá as características, termos e condições específicas de cada emissão de Cotas.
<b>Taxa de Administração</b>	Significa a taxa de administração do Fundo, conforme estabelecida no Capítulo XIV deste Regulamento.
<b>Valor de Referência das Cotas</b>	Significa 100% (cem por cento) do Preço de Integralização das Cotas efetivamente integralizado por cada Cotista, acrescido de (i) IPCA; e (ii) uma sobretaxa exponencial de 10% (dez por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<b>Vila Alba</b>	A Vila Alba Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-207, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.834.716/0001-55.

## **CAPÍTULO II – Da Denominação, Forma, Prazo de Duração e Composição do Patrimônio do Fundo**

2.1. O Fundo, denominado **MAC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo

indeterminado de duração, regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. O patrimônio do Fundo será formado por uma classe única de Cotas, cujas características e direitos, bem como condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate encontram-se descritos nos Capítulos XI, XII e XIII deste Regulamento, bem como nos respectivos Suplementos.

### **CAPÍTULO III – Do Público Alvo do Fundo**

3.1. O Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, observado que no âmbito de toda e qualquer Oferta Restrita, as Cotas somente poderão ser distribuídas a Investidores Profissionais.

3.2. A primeira aplicação a ser realizada por cada investidor no Fundo, por meio da subscrição de Cotas no mercado primário, deverá ser equivalente ao montante de, no mínimo, R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

3.3. O Administrador e o Gestor e/ou suas Partes Relacionadas não poderão subscrever Cotas no âmbito da Oferta Restrita.

### **CAPÍTULO IV – Do Objetivo do Fundo**

4.1. O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo V abaixo, por meio da realização de investimentos em empreendimentos imobiliários residenciais, especificamente nos Empreendimentos, através da aquisição de ações de emissão das Companhias Investidas, que serão as únicas sócias das SPE, com a finalidade de rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; e (b) a posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos Empreendimentos integrantes da Carteira, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

4.2. A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver investida em Ativos Imobiliários será alocada, em Ativos Financeiros, em observância à política de investimento do Fundo.

4.3. O investimento no Fundo (i) não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas; e (ii) não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou com qualquer mecanismo de seguro

### **CAPÍTULO V – Da Política de Investimento do Fundo**

5.1. A Carteira do Fundo será composta por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros.

5.2. O Fundo deverá investir predominantemente nos Ativos Imobiliários, sendo permitido que parcela do Patrimônio Líquido seja aplicada em Ativos Financeiros, desde que referidos recursos estejam diretamente vinculados à Reserva de Caixa, nos termos da regulamentação e deste Regulamento.

5.3. O Gestor selecionará os investimentos do Fundo em Ativos Financeiros, conforme os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, nos termos da regulamentação em vigor, em especial do parágrafo 5º e do parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 e na Instrução CVM nº 555/14.

5.4. O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros de emissão de um único emissor, sendo que, exceto pelos limites de concentração e/ou diversificação previstos no item 5.3 acima, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo a serem observados pelo Gestor por força deste Regulamento, enquanto o Fundo adotar como política de investimento a aplicação de recursos de forma preponderante em Ativos Imobiliários. O disposto neste item implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados do Fundo poderão depender integralmente da performance das Companhias Investidas e, conseqüentemente, dos resultados das SPE com relação à venda das unidades autônomas dos Empreendimentos.

5.5. O Fundo não poderá investir em derivativos, nem mesmo para fins de proteção patrimonial.

5.6. Observado o disposto no Capítulo III deste Regulamento, não há limitação à subscrição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, ficando, entretanto, desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em Ativos Imobiliários que invistam em imóveis que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.6.1. Em caso de alteração de legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os Ativos Imobiliários, os Cotistas poderão se reunir em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

5.7. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da política de investimentos descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da

Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Especializado em hipótese alguma, ser responsabilizado por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

5.8. A política de investimento de que trata este Capítulo V somente pode ser alterada mediante deliberação da Assembleia Geral.

## **CAPÍTULO VI – Da Administração do Fundo e Gestão da Carteira**

### **I. Administração**

6.1. A administração do Fundo será exercida pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de controladoria do Fundo, custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira e escrituração das Cotas.

6.2. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e funcionamento do Fundo, observado o disposto no artigo 27 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08.

6.2.1. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

- (i) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, ou na junta comercial, conforme aplicável, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - (a) não integram o ativo do Administrador;
  - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
  
- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente do Fundo e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

- (iii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo;
- (v) custear as despesas com propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vi) quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na regulamentação em vigor e no Capítulo XVI deste Regulamento;
- (viii) contratar e manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;
- (ix) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (x) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e o andamento dos empreendimentos imobiliários integrantes da Carteira;
- (xi) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- (xiii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xiv) transigir;
- (xv) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (xvi) solicitar a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;
- (xvii) adquirir, alienar ou transferir os Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, as SPE e/ou os Empreendimentos, nos estritos limites das instruções do Gestor e da correspondente orientação do Consultor Especializado, e aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso; e

- (xviii) propor à Assembleia Geral a alienação ou transferência dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira ou sobre qualquer ato que acarrete na alienação ou transferência das SPE e dos Empreendimentos.

## **II. Gestão**

6.3. O Gestor será responsável pela gestão profissional dos ativos integrantes da Carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir e alienar os Ativos Financeiros, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.

6.3.1. Sem prejuízo do disposto acima compete ao Gestor:

- (i) avaliar e acompanhar os ativos que venham a integrar a Carteira, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento do Fundo;
- (ii) realizar a gestão do caixa do Fundo, que contempla os valores do Fundo que porventura não estiverem alocados nos Ativos Imobiliários, o que inclui decidir sobre o investimento e desinvestimento do Fundo em Ativos Financeiros conforme a política de investimento do Fundo, com poderes para adquirir e alienar Ativos Financeiros integrantes da Carteira, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo;
- (iii) realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, conforme orientações do Consultor Especializado, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;
- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (v) exercer o direito de voto decorrente da titularidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, sempre no melhor interesse dos Cotistas, incluindo, mas não se limitando, a votar favoravelmente (i) à distribuição de lucros e à redução de capital nas assembleias gerais de acionistas das Companhias Investidas com o objetivo de distribuir ao Fundo eventuais recursos provenientes das operações realizadas pelas SPE anteriormente à entrada do Fundo como acionista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de aquisição, pelo Fundo, das ações das Companhias Investidas; e a (ii) à nomeação de diretores, membros do conselho de administração e conselho fiscal das Companhias Investidas e das SPE, conforme indicações do Consultor Especializado, no âmbito das assembleias gerais de acionistas ou reunião de sócios das Companhias Investidas e das SPE, respectivamente;

- (vi) instruir o Administrador, conforme orientações do Consultor Especializado, com relação à aquisição, alienação ou transferência dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, das SPE e/ou dos Empreendimentos;
- (vii) sempre que solicitado, disponibilizar aos Cotistas os relatórios gerenciais elaborados pelo Consultor Especializado;
- (viii) cumprir com todas as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (ix) observar as disposições da regulamentação aplicável com relação ao exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários.

6.4. Tendo em vista o objetivo e a política de investimento do Fundo descritos neste Regulamento, o Gestor adota "Política de Exercício de Direito de Voto" em assembleias, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação do Gestor, bem como os procedimentos a serem por este adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A "Política de Exercício de Direito de Voto" adotada pelo Gestor foi registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e está disponível no website do Administrador, no seguinte endereço: [http://www.oliveiratrust.com.br/downloads/OLIVEIRA TRUST Política de Voto.pdf](http://www.oliveiratrust.com.br/downloads/OLIVEIRA_TRUST_Politica_de_Voto.pdf).

6.5. O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

6.6. O Administrador e o Gestor poderão renunciar à administração do Fundo e gestão da Carteira, respectivamente, mediante notificação, por escrito, endereçada a cada Cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias. Na hipótese de renúncia do Administrador e/ou do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente uma Assembleia Geral, a ser realizada no prazo máximo de 10 (dez) dias, para eleger o respectivo substituto, ou, ainda, para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

6.6.1. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia do Administrador ou do Gestor, o Administrador ou o Gestor, conforme o caso, continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo ou gestão da Carteira, respectivamente, até sua efetiva substituição, a qual deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da Assembleia Geral de que trata o item 6.6 acima.

6.6.2. Caso (i) a Assembleia Geral de que trata o item 6.6 acima não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador ou o Gestor, conforme o caso; ou não obtenha quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo IX abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador, do Gestor ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo; ou (ii) o novo Administrador ou Gestor, conforme o caso, não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador ou o Gestor,

conforme o caso, deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador ou Gestor, conforme o caso, seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

6.6.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de que trata o item 6.6 acima, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

6.6.4. Além da hipótese de renúncia descrita nos itens acima, o Administrador e o Gestor poderão ser destituídos de suas funções na hipótese de liquidação extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou poderão ser destituídos de suas funções, por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral (observado o quórum de deliberação de que trata o Capítulo IX abaixo).

6.6.5. Na hipótese de destituição ou renúncia do Administrador ou do Gestor, o Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá receber a parcela da Taxa de Administração a que faz jus correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada *pro rata temporis* e paga nos termos deste Regulamento.

6.6.6. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador, e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

## **CAPÍTULO VII – Das Vedações**

7.1. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Especializado, direta ou indiretamente, no exercício das suas respectivas funções e utilizando recursos ou ativos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas;

- (vii) vender à prestação as Cotas;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) observado o disposto no Capítulo XIX e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral prévia, específica e informada, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos;
- (xiv) utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
- (xv) praticar qualquer ato de liberalidade.

7.1.1. A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

7.2. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

7.3. As disposições previstas no inciso (ix) acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido.

## **CAPÍTULO VIII – Do Consultor Especializado**

8.1. Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador contratará o Consultor Especializado para dar suporte e subsidiar o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira.

8.2. Além das atribuições estabelecidas no item 8.1 acima, o Consultor Especializado será responsável pelos serviços de administração e gestão imobiliária das Companhias Investidas, das

SPE e dos Empreendimentos, incluindo, mas não se limitando, pela contratação, coordenação e supervisão de empregados e prestadores de serviços para a construção, conservação, manutenção e reforma dos Empreendimentos, pela gestão financeira e de caixa, pela obtenção, manutenção e renovação das licenças e autorizações necessárias, pela manutenção da regularidade contábil, tributária e societária, pelo cumprimento das obrigações assumidas pelas Companhias Investidas e pelas SPE, bem como pela comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos, nos termos do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária.

8.3. Os termos e condições aplicáveis à contratação, pelo Administrador, do Consultor Especializado, bem como as atribuições específicas a serem desempenhadas pelo Consultor Especializado estão descritas no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária.

## **CAPÍTULO IX – Da Assembleia Geral**

9.1. Observado o disposto neste Capítulo IX, competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração deste Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e nomeação de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas;
- (v) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- (vi) dissolução ou liquidação do Fundo, quando não prevista ou disciplinada neste Regulamento;
- (vii) salvo se prevista de forma diversa neste Regulamento, alteração do mercado de negociação das Cotas;
- (viii) eleição e destituição do representante dos Cotistas de que trata o item 10.1 deste Regulamento, assim como, se houver, o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (ix) aprovação dos atos que configurem potencial Conflitos de Interesses;
- (x) alteração da Taxa de Administração;
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xii) alienação ou transferência dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira ou sobre

- qualquer ato que acarrete na alienação ou transferência das SPE e dos Empreendimentos;
- (xiii) destituição ou substituição do Gestor e do Consultor Especializado, e nomeação de seus substitutos; e
  - (xiv) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas.

9.2. As Assembleias Gerais serão convocadas por correio eletrônico ou correspondência endereçada a cada Cotista pelo Administrador ou ainda diretamente por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado os termos da Instrução CVM nº 472/08.

9.2.1. Da convocação acima deverão constar, obrigatoriamente, a ordem do dia, bem como cópia das propostas que serão discutidas e somente a respeito dessa ordem do dia poderá haver deliberação, a menos que Cotistas representando a totalidade das Cotas concordem em discutir outros assuntos.

9.2.2. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

9.2.3. Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

9.3. No caso de Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.3.1. O pedido de que trata o item 9.3 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no item 9.3.2 abaixo, e deve ser encaminhado com até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

9.3.2. O percentual de que trata o item 9.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso, na data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

9.4. O Administrador disponibilizará, na data da realização da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível

na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

9.4.1. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 9.4 acima incluem, no mínimo, aquelas referidas nas alíneas "a" a "c" do inciso (iii) do item 16.1 abaixo, sendo que as informações referidas no inciso (iv) do item 16.1 abaixo deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral.

9.4.2. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes dos Cotistas, as informações de que trata o item 9.4 incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 10.3 abaixo; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

9.4.3. Caso Cotistas ou representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 9.4.2 acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no item 9.4 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 9.3.1 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

9.4.4. A Assembleia Geral se instalará com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista.

9.5. Sem prejuízo do disposto nos itens 9.5.1 abaixo, as deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 9.5.1 abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

9.5.1. As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (ix), (x) e (xiv) do item 9.1 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes à Assembleia Geral e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

9.5.2. Os percentuais de que trata o item 9.5.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso, na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

9.6. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.6.1. Os pedidos de procuração deverão observar o disposto no artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08.

9.7. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM nº 472/08, nos itens acima e nos incisos (i) e (ii) do item 16.3 deste Regulamento. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto e deverão ser respeitados os prazos mínimos para manifestação dos Cotistas conforme previstos no item 9.2.2 deste Regulamento.

9.7.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto, sendo certo que as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos no item 9.5.1 acima.

9.8. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais membros impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

9.9. O Cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo. Não podem votar nas Assembleias Gerais (i) o Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor e do Consultor Especializado; (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Especializado e seus sócios, diretores e funcionários; (iv) demais prestadores de serviços do Fundo e seus respectivos sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo o interesse seja conflitante com o do Fundo por qualquer outra razão não expressamente prevista nos incisos (i) a (v) acima.

9.9.1. Não se aplicam as vedações previstas no item 9.9 acima, quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no item 9.9 acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou (iii) caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo de avaliação, sem prejuízo de suas responsabilidades nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

## **CAPÍTULO X – Dos Representantes dos Cotistas**

10.1. A Assembleia Geral pode eleger até 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

10.2. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem)

Cotistas; ou

- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

10.2.1. Os representantes dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo ou do Administrador, no exercício de tal função.

10.2.2. Os representantes dos Cotistas, terão mandato de no mínimo 1 (um) ano, sendo eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

10.2.3. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

10.3. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

10.3.1. Compete ao representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

10.4. Compete aos representantes dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à

Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08 – transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas detida por cada um dos representantes de Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

10.4.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do item 10.4 acima.

10.4.2. Os representantes dos Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

10.4.3. Os pareceres e opiniões dos representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do item 10.4 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos itens 16.2 e 16.3 abaixo.

10.4.4. Os representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

10.4.4.1. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

10.4.5. Os representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

10.4.6. Os representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

10.4.7. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais membros impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

## **CAPÍTULO XI – Da Composição do Patrimônio do Fundo e Emissões de Cotas**

11.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo XI e nos Capítulos XII e XIII deste Regulamento, assim como nos Suplementos referentes a cada emissão de Cotas.

11.1.1. Será permitida a subscrição parcial das Cotas, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 472/08 e observado o disposto no item 12.6.1 abaixo, observado o montante mínimo da Oferta Restrita de 100.000 (cem mil) Cotas ("Montante Mínimo da Emissão").

11.1.2. O Suplemento referente a cada emissão de Cotas estabelecerá o número de Cotas emitidas, o valor mínimo a ser subscrito e o prazo máximo para integralização pelos investidores no âmbito de cada Oferta Restrita, conforme o caso, e as características específicas de cada emissão de Cotas, conforme disposto nos Capítulos XII e XIII abaixo.

11.1.3. A Primeira emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), divididos em até 190.000 (cento e noventa mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, as quais deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Restrita.

11.2. Emissões de novas Cotas, após a Primeira Emissão, poderão ser realizadas mediante aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de que trata o Capítulo IX deste Regulamento.

11.2.1. O Preço de Emissão das novas Cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo será definido pela Assembleia Geral que aprovar a respectiva emissão de novas Cotas e constará do respectivo Suplemento.

## **CAPÍTULO XII – Das Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização e Amortização das Cotas**

### Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

12.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, mantida pelo Administrador.

12.2. Cada emissão de Cotas poderá ser dividida em séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, sem prejuízo dos demais direitos conferidos aos Cotistas nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, observado o disposto no Suplemento referente a cada emissão de Cotas.

#### Valor das Cotas

12.3. A partir da primeira integralização de Cotas, seu respectivo valor será calculado diariamente, devendo corresponder ao valor do Patrimônio Líquido dividido pelo número de Cotas em circulação na respectiva data de cálculo.

#### Direitos de Voto

12.4. Todas as Cotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto.

#### Distribuição das Cotas

12.5. As Cotas de cada emissão serão objeto de Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável.

12.5.1. No âmbito de toda e qualquer Oferta Restrita, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas somente poderão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

#### Subscrição e Integralização das Cotas

12.6. As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Restrita, conforme prazo estabelecido no Suplemento referente a cada emissão de Cotas. As Cotas que não forem subscritas até o encerramento da respectiva Oferta Restrita serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor, com o consequente aditamento do respectivo Suplemento, sem necessidade de aprovação de tal aditamento em Assembleia Geral.

12.6.1. Sem prejuízo do disposto acima, será permitida a subscrição parcial das Cotas, hipótese em que o Suplemento deverá estipular o valor mínimo a ser subscrito no âmbito da Oferta Restrita, sob pena de cancelamento da mesma, de forma a não prejudicar os investimentos do Fundo. No caso da Primeira Emissão, o valor mínimo de subscrição será o Montante Mínimo da Emissão.

12.6.2. Caso o Montante Mínimo da Emissão ou o valor mínimo referido no item 12.6.1 acima não seja alcançado, conforme o caso, o Administrador deverá imediatamente:

- (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e

- (ii) em se tratando da Primeira Emissão, proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o inciso (i) acima.

12.6.3. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor:

- (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta Restrita;
- (ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e
- (iii) declarará sua condição de Investidor Profissional e atestará estar ciente de que, dentre outras características e condições, (a) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (b) as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 476/09.

12.7. As Cotas deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo Preço de Integralização, no ato de sua subscrição.

#### Inadimplemento dos Cotistas

12.8. O Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento será responsável pelo pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total de recursos inadimplidos, sem prejuízo dos termos e condições estabelecidos no respectivo boletim de subscrição, caso aplicável.

#### Amortização e Resgate de Cotas

12.9. O Fundo poderá amortizar as Cotas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento.

12.9.1. As Cotas serão amortizadas mensalmente pelo Administrador, em regime de caixa, com base no informe mensal do Fundo elaborado pelo Administrador, referente ao mês anterior, se e somente se houver recursos disponíveis na Carteira, excluídos os custos relacionados a despesas ordinárias, despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários, Reserva de Caixa e demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, nas respectivas Datas de Amortização, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Regulamento e em cada Suplemento.

12.9.2. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento e em cada Suplemento.

12.9.3. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo

valor da Cota em vigor no Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

12.9.4. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

12.10. Ao final do prazo de cada emissão de Cotas ou quando da liquidação do Fundo, em caso de decisão da Assembleia Geral, todas as Cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Cotas, as Cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do patrimônio do Fundo.

12.11. O Fundo buscará um parâmetro de rentabilidade para remunerar as Cotas correspondente ao Valor de Referência das Cotas, o qual não constitui, sob qualquer hipótese, promessa de rendimentos ou obrigação em assegurar tal remuneração aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, das instituições intermediárias responsáveis pela colocação das Cotas ou de quaisquer de suas respectivas Partes Relacionadas.

12.11.1. O Administrador informará os Cotistas, mediante aviso ao mercado, na data em que o Fundo distribuir aos Cotistas o montante acumulado equivalente ao Valor de Referência das Cotas, que, a partir desse momento, o Fundo não buscará qualquer parâmetro de rentabilidade específico para remunerar as Cotas.

12.12. Não é permitido o resgate de Cotas.

12.12.1. Sem prejuízo do disposto no item 12.12 acima, cada emissão de Cotas poderá ter prazo de vencimento determinado, conforme descrito em cada Suplemento.

### Negociação das Cotas

12.13. As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3.

12.13.1. As Cotas somente poderão ser negociadas depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

12.13.2. Na hipótese de negociação das Cotas em operações conduzidas no mercado secundário, o agente intermediário da respectiva negociação será integralmente responsável por comprovar o cumprimento do disposto no item 12.13.1 acima, no caso de Cotas que tenham sido objeto de Oferta Restrita.

12.13.3. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, na hipótese de negociação das Cotas em operações conduzidas no mercado secundário, ou, ainda, em qualquer outra hipótese de cessão ou transferência das Cotas, inclusive de forma privada, o Cotista vendedor das Cotas deverá (i) obter do respectivo adquirente declaração de Investidor Qualificado ou comprovação da qualidade

de Investidor Qualificado, conforme o caso; e (ii) enviar imediatamente ao Administrador a declaração de que trata este item.

12.13.4. A aquisição das Cotas pelo investidor no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

12.14. Caso um Cotista venha a alienar suas Cotas a terceiros e/ou a outros Cotistas sem observância do disposto neste Regulamento ou em eventual acordo firmado entre os Cotistas, tal operação será nula e não surtirá quaisquer efeitos.

### **CAPÍTULO XIII – Da Distribuição de Resultados**

13.1. Caberá à Assembleia Geral a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

13.1.1. Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93.

13.1.2. Os lucros apurados na forma acima deverão ser pagos até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao período de apuração. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o último dia do período de apuração dos lucros.

13.1.3. Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Financeiros, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários, a Reserva de Caixa e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

13.2. Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

### **CAPÍTULO XIV – Da Taxa de Administração**

14.1. Pelos serviços de administração e controladoria do Fundo, gestão da Carteira, consultoria especializada, gestão imobiliária dos ativos integrantes da Carteira, custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira e escrituração das Cotas, será devida pelo Fundo uma Taxa de

Administração, apurada e paga aos respectivos prestadores de serviços, em montante equivalente à soma dos seguintes valores:

- (i) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido, serão devidos ao Administrador, pelos serviços de administração, custódia e controladoria, observada a remuneração mensal mínima de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais);
- (ii) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido, serão devidos ao Gestor, pelos serviços de gestão da Carteira do Fundo, observada a remuneração mensal mínima de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais);
- (iii) a partir da primeira integralização de Cotas, será devido ao Administrador, pelos serviços de escrituração das Cotas, o valor correspondente a:

<b>Quantidade de Cotistas</b>	<b>Remuneração</b>
Até 2.000*	R\$1,40 (um real e quarenta centavos) por mês
De 2.001 até 10.000	R\$0,90 (noventa centavos) por mês
Acima de 10.001	R\$0,40 (quarenta centavos) por mês
*Observado o piso de R\$2.000,00 (dois mil reais) por mês	

- (iv) a partir da primeira integralização de Cotas, será devido ao Consultor Especializado, pelos serviços de consultoria especializada do Fundo e gestão imobiliária dos ativos integrantes da Carteira, o valor correspondente a:

<b>Período</b>	<b>Remuneração</b>
Até o 24º mês contado a partir da primeira integralização de Cotas	R\$25.000,00 por mês
A partir do 25º mês contado a partir da primeira integralização de Cotas, inclusive, até o final do prazo de duração do Fundo	R\$15.000,00 por mês

14.2. A Taxa de Administração será devida mensalmente, sendo a primeira parcela devida no último Dia Útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes.

14.3. Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal e presencial ou Assembleia Geral, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$700,00 (setecentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à tais atividades, paga até 5 (cinco) dias após a realização da Assembleia Geral, mediante entrega de "relatório de horas" pelo Administrador.

14.4. As parcelas indicadas nos itens (i) e (ii) acima serão incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo apurado diariamente, à razão de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

14.5. Os valores mensais mínimos estipulados nos itens 14.1 (i), (ii) e (iii) e 14.4 acima serão

atualizados anualmente a contar da primeira integralização de Cotas, ou na menor periodicidade admitida em lei, pelo IGP-M ou por outro índice que vier a substituí-lo.

14.6. Sem prejuízo do disposto no item 14.1 acima, o Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

14.7. A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais. Não estão incluídas na Taxa de Administração, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como fiscalização, auditoria ou assessoria legal ao Fundo, dentre outros encargos do Fundo.

14.8. O Fundo não cobrará qualquer outra taxa de seus Cotistas, inclusive taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Cotas aos Cotistas.

14.9. Não será devida pelos Cotistas qualquer taxa de performance.

14.10. Todos os tributos (ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros que porventura venham a incidir) incidentes sobre todas as remunerações descritas neste Capítulo serão acrescidos às referidas remunerações com base nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento da Taxa de Administração.

## **CAPÍTULO XV – Da Liquidação do Fundo**

15.1. O Fundo poderá ser dissolvido ou liquidado mediante deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo IX acima.

15.1.1. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

15.2. Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

15.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

15.3. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF; e
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

15.4. O pagamento do produto da liquidação do Fundo aos Cotistas, conforme o caso, deverá ser realizado em prazo não superior a 120 (cento e vinte) dias, exceto se determinado de outra forma pela Assembleia Geral que deliberar a liquidação do Fundo, e somente depois de deduzidas as despesas e encargos do Fundo, devendo ser observado os demais procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

15.5. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, na hipótese de a Assembleia Geral referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos integrantes da Carteira aos Cotistas.

15.5.1. Nos termos do item 15.5 acima, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da Carteira mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

15.5.2. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam administrador para o referido condomínio dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

15.5.3. Caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será exercida pelo Cotistas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

15.5.4. O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da

Carteira pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 15.5.2 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da Carteira na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

## **CAPÍTULO XVI – Da Divulgação de Informações sobre o Fundo**

### **Seção I – Informações Periódicas**

16.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (a) as demonstrações financeiras do Fundo;
  - (b) o relatório do auditor independente;
  - (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

16.2. A divulgação de informações referidas nesta Seção I deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores do Administrador, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

16.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 16.2 acima, enviar as informações referidas nesta Seção I, quando aplicável, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

16.2.2. O Administrador manterá disponível em sua rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

16.2.3. Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador (i) na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, e (ii) <http://www.oliveiratrust.com.br>.

## **Seção II – Informações Eventuais**

16.3. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

16.3.1. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (iii) do item 16.3 acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

16.3.2. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

16.4. A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma dos itens 16.2 e seguintes acima.

## **CAPÍTULO XVII – Das Demonstrações Financeiras**

17.1. O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras

relativas ao respectivo período findo.

17.2. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

17.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira, bem como das demais aplicações do Fundo.

17.3. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

## **CAPÍTULO XVIII – Dos Encargos do Fundo**

18.1. Constituem encargos do Fundo:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) gastos relativos à distribuição pública primária das Cotas, bem como referentes ao registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis integrantes da Carteira, conforme o caso, que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (ix) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (xi) taxa de custódia dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros;
- (xii) gastos decorrentes das avaliações dos ativos que compõem a Carteira, conforme definidos nos termos deste Regulamento;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída de fundos de investimento que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas com representante de Cotistas, se houver.

18.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

18.3. Para arcar com as despesas e encargos do Fundo, será formada pelo Administrador uma Reserva de Caixa correspondente a:

- (i) na data da primeira integralização de Cotas, R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); e
- (ii) após a primeira data de integralização de Cotas e até o final do prazo de duração do Fundo, em valor suficiente para cobrir as despesas e encargos do Fundo por um período de 4 (quatro) meses.

18.3.1. Os recursos da Reserva de Caixa serão aplicados nos Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão servir para recompor a Reserva de Caixa.

18.3.2. Após a primeira data de integralização de Cotas, a Reserva de Caixa estabelecida no subitem (ii) do item 18.3 acima deverá ser recomposta mensalmente através da retenção do resultado líquido mensal do Fundo, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Regulamento.

## **CAPÍTULO XIX – Das Situações de Conflito de Interesses**

19.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo IX acima.

19.2. Nos termos da Instrução CVM nº 472/08, as seguintes hipóteses são exemplos de situação

de Conflito de Interesses, sem prejuízo de outras situações que possam surgir:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou de suas Partes Relacionadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou suas Partes Relacionadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor, Consultor Especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador, Gestor ou Consultor Especializado para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de Cotas; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou de suas Partes Relacionadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

## **CAPÍTULO XX – Da Solução de Conflitos**

20.1. Este Regulamento será rígido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no item 20.2 abaixo.

20.2. O Fundo, seus Cotistas e o Administrador, inclusive seus sucessores a qualquer título, comprometem-se a envidar seus melhores esforços para alcançar um acordo, de forma amigável, por meio de negociações de boa-fé, sobre quaisquer disputas, controvérsias ou demandas oriundas das disposições contidas neste Regulamento ou a ele relacionadas, em especial, quanto a sua aplicação, existência, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos (“Controvérsia”). No entanto, independentemente do disposto neste item, as partes poderão a qualquer tempo submeter todas e quaisquer Controvérsias à arbitragem, administrada pela Câmara FGV de Mediação e Arbitragem (“Câmara”), nos termos do seu Regulamento de Arbitragem (“Regulamento de Arbitragem”) e da Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (“Lei de Arbitragem”).

20.2.1. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, dos quais 1 (um) será nomeado pela(s) requerente(s), e 1 (um) pela(s) requerida(s). O presidente do tribunal arbitral será escolhido em conjunto pelos 2 (dois) coárbitros, em consulta com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) dias a partir da aceitação do encargo pelo último coárbitro ou, caso isso não seja possível por qualquer motivo, pela Câmara, de acordo com o Regulamento de Arbitragem. Caso quaisquer das partes da arbitragem não nomeiem seus respectivos árbitros, ou caso os coárbitros nomeados pelas partes da arbitragem não nomeiem o presidente do tribunal arbitral dentro de

15 (quinze) dias contados a partir do recebimento da notificação para fazê-lo, as nomeações faltantes serão feitas pela Câmara, na forma do Regulamento de Arbitragem. Qualquer disposição do Regulamento de Arbitragem referente à limitação da escolha de árbitro em razão de qualquer lista e/ou quadro de árbitros da Câmara não será aplicada.

20.2.2. Na hipótese de arbitragens envolvendo 3 (três) ou mais partes em que estas não se reúnam em blocos de requerentes e/ou requeridas, todas as partes da arbitragem, em conjunto, nomearão 2 (dois) coárbitros dentro de 15 (quinze) dias a partir do recebimento pelas partes da arbitragem da notificação da Câmara nesse sentido. O presidente do tribunal arbitral será escolhido pelos 2 (dois) coárbitros, em consulta com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) a partir da aceitação do encargo pelo último árbitro ou, caso isso não seja possível por qualquer motivo, pela Câmara, de acordo com o Regulamento de Arbitragem. Caso as partes da arbitragem não nomeiem os 2 (dois) coárbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pela Câmara, de acordo com o Regulamento de Arbitragem, que designará um deles para atuar como presidente do tribunal arbitral.

20.2.3. A sede da arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. O idioma da arbitragem será o Português.

20.2.4. As decisões do tribunal arbitral serão finais e vinculantes às partes da arbitragem e seus sucessores a qualquer título.

20.2.5. Medidas cautelares ou de urgência antes de instituída a arbitragem, bem como ações de execução e de cumprimento da sentença arbitral, quando aplicáveis, poderão ser pleiteadas, à escolha do interessado, (i) na comarca onde serão efetivadas; ou (ii) na comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. Para quaisquer outras medidas judiciais permitidas pela Lei de Arbitragem, fica desde já eleita exclusivamente a comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. O requerimento de quaisquer medidas judiciais permitidas pela Lei de Arbitragem não será considerado uma renúncia aos direitos previstos neste item ou à arbitragem como único mecanismo de resolução de Disputas.

20.2.6. O procedimento arbitral (incluindo, mas não limitada à sua existência, à Disputa, às alegações e manifestações das partes, às manifestações de terceiros, provas e documentos apresentados, bem como quaisquer decisões proferidas pelo tribunal arbitral, incluindo a sentença arbitral) será confidencial e somente poderá ser revelado ao tribunal arbitral, às partes da arbitragem, aos seus advogados e às pessoas necessárias à boa condução e ao resultado da arbitragem.

20.2.7. O tribunal arbitral poderá, mediante requerimento de uma das partes das arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo quaisquer das partes, ainda que nem todas sejam parte de ambos os procedimentos, e deste Regulamento e/ou outros instrumentos relacionados, desde que (a) as cláusulas compromissórias sejam compatíveis; e (b) não haja prejuízo injustificável a uma das partes das arbitragens consolidadas. Neste caso, a jurisdição para consolidação será do primeiro tribunal arbitral constituído e sua decisão será vinculante a todas as partes das arbitragens consolidadas.

20.2.8. As despesas do procedimento arbitral, incluindo, mas não limitadas, às custas administrativas da Câmara, e honorários dos árbitros e de peritos, quando aplicáveis, serão arcadas por cada parte na forma do Regulamento de Arbitragem. Quando da prolação da sentença arbitral, o tribunal arbitral poderá determinar o reembolso, à parte vencedora, das despesas do procedimento arbitral, incluindo, mas não limitadas, às custas administrativas da Câmara, honorários dos árbitros e de peritos, honorários advocatícios contratuais razoáveis, de forma proporcional à sucumbência, bem como condenar a parte perdedora ao pagamento dos honorários de sucumbência aos advogados da parte vencedora.

## **CAPÍTULO XXI – Das Disposições Gerais**

21.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

21.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador e os Cotistas.

21.3. Os Cotistas e o Administrador deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista e/ou pelo Administrador (i) com o consentimento prévio e por escrito dos Cotistas ou do Administrador, conforme o caso; ou (ii) se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, o Administrador deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

21.4. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento nas Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar os fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos neste Regulamento.

Rio de Janeiro, 29 de agosto de 2018

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Administrador

## **ANEXO I**

### **Fatores de Risco**

Na implantação da política de investimentos descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sujeitos a determinados riscos inerentes aos setores de negócios das Companhias Investidas e dos Empreendimentos, além de aspectos ambientais, técnicos e de licenciamento relacionados, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Especializado, em hipótese alguma, exceto nos termos da legislação aplicável, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos bens da Carteira, ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas. Adicionalmente, os investimentos do Fundo estarão sujeitos a riscos dos emitentes dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo e a riscos de crédito, de modo geral.

Os investimentos do Fundo sujeitam-se aos riscos inerentes à concentração da Carteira e de liquidez e à natureza dos negócios desenvolvidos pelas Companhias Investidas e pelas SPE em que serão realizados os investimentos do Fundo. Tendo em vista estes fatores, os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, devendo o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo estar ciente e ter pleno conhecimento de que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações.

Os principais riscos a que o Fundo está sujeito, pelas características dos mercados em que investe, são:

1. O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar tanto na rentabilidade como no valor de negociação das Cotas.

2. Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos Relevantes. Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e,

consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

3. Risco da Morosidade da Justiça Brasileira e Decisões Judiciais Desfavoráveis. O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos integrantes de sua Carteira ou que o Fundo tenha reservas suficientes para pagamento de custas e honorários o que, consequentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor das Cotas.

4. Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário. O valor das Cotas e o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros sofrem variações por fatores exógenos diversos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado imobiliário. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor recebido em decorrência da comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos e, consequentemente, no valor dos Ativos Imobiliários, afetando o rendimento do Fundo. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e suas Partes Relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

5. Riscos relacionados à Liquidez e Descontinuidade do Investimento. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de

permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios Ativos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos e também ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos Cotistas. Ainda, a variação negativa dos Ativos Imobiliários, dos Ativos Financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas situações em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da Carteira. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da Carteira, há o risco de receberem fração ideal das Companhias Investidas, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tal ativo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

5.1. Riscos decorrentes do Prazo do Fundo e das Cotas. O Fundo não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário, conforme o caso. Ainda, tendo em vista que o Fundo é constituído como um fundo fechado, o investidor não poderá resgatar suas Cotas a não ser quando da liquidação do Fundo e/ou do vencimento de cada emissão de Cotas.

5.2. Riscos relativos à Rentabilidade do Investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade de suas cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo fundo de investimento imobiliário. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes indiretamente da venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, bem como dependerá diretamente da rentabilidade dos Ativos Financeiros que compoñham a Carteira.

Adicionalmente, vale ressaltar que pode haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de investimento nas Companhias Investidas, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

6. Risco de Diluição relativo a Novas Emissões de Cotas. Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas emissões de Cotas que poderão ocorrer. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem

a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

7. Risco relativo à Concentração. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

8. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, de qualquer instituição pertencente aos seus respectivos conglomerados econômicos, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

9. Risco de Concentração da Carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários, e o saldo restante para os Ativos Financeiros, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. O Fundo, dessa forma, concentrará seus recursos preponderantemente no investimento em ações das Companhias Investidas. Assim sendo, não compõe o escopo da política de investimento do Fundo diversificar os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, o que pode gerar uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira nos Ativos Imobiliários, ou seja, nas Companhias Investidas, e nos Ativos Financeiros.

10. Riscos de Crédito. Os Cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos decorrentes do investimento nas Companhias Investidas, que por sua vez, tem como objeto social participarem como sócias no capital de determinadas SPE detentoras dos Empreendimentos, conforme disposto neste Regulamento. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte das Companhias Investidas dos rendimentos decorrentes do investimento nas SPE, que por sua vez, estarão sujeitos ao risco de comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, bem como ao risco de crédito dos compradores das unidades imobiliárias dos Empreendimentos.

Os compradores das unidades imobiliárias poderão não ter recursos suficientes para honrar com as dívidas contraídas nos compromissos de compra e venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos ou, ainda, poderão rescindir, ceder ou distratar referidos compromissos, o que poderá impactar o fluxo financeiro esperado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os Ativos Financeiros que poderão compor a Carteira estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

11. Risco de desvalorização dos Empreendimentos. Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente ao investimento nas Companhias Investidas que, por sua vez, possuem como objeto social participarem como sócias no capital de determinadas SPE detentoras dos Empreendimentos, um fator que deve ser levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Empreendimentos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor das unidades imobiliárias a serem comercializadas, os Empreendimentos e, por consequência, as Cotas. O investimento pelas Companhias Investidas em determinadas SPE detentoras de Empreendimentos que se situam em regiões menos valorizadas ou que se desvalorizem após o investimento do Fundo, por qualquer motivo, poderá impactar adversamente a rentabilidade das Cotas.

12. Riscos de Patrimônio Líquido Negativo e Necessidade de Aporte de Capital. Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo, que poderá culminar na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Ainda, o Cotista que não realizar o pagamento quando chamado para aportar capital no Fundo na ocorrência de Patrimônio Líquido negativo ficará de pleno direito constituído em mora e terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais, pagamento de distribuição de rendimentos em igualdade de condições com os demais Cotistas) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o Fundo não tenha e os Cotistas não aportem os recursos necessários para a cobrança dos ativos integrantes da Carteira e salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas, o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo Fundo. Nesse caso, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas poderão sofrer prejuízos. Conseqüentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

13. Riscos relacionados à Cobrança dos Ativos. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, inclusive pagamento de despesas que podem não estar cobertas integralmente pela Reserva de Caixa, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter qualquer procedimento em defesa de seus interesses, inclusive os procedimentos judiciais ou extrajudiciais

de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos ou pagamento de despesas para as quais as disponibilidades do Fundo não sejam suficientes, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte. O Administrador não será responsável pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo Fundo caso as disponibilidades do Fundo não sejam suficientes e os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Nesse caso, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas poderão sofrer prejuízos.

14. Risco de Sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Empreendimentos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão não ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, o Patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, o valor das Cotas, será afetado adversamente.

Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

15. Risco das Contingências Ambientais. Por se tratar de investimento em Ativos Imobiliários, que têm como objeto o investimento direto ou indireto em imóveis, eventuais contingências ambientais podem acarretar perda do valor do imóvel e/ou, quando aplicável, implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, para o Fundo, o que pode afetar negativamente rentabilidade e o valor das Cotas. Adicionalmente, a ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis subjacentes aos Ativos Imobiliários, afetando negativamente o Fundo e a rentabilidade e o valor das Cotas.

16. Riscos Relativos ao Pécimento dos Empreendimentos. Caso os Empreendimentos

pereçam ou tenham seu valor depreciado, haverá impactos negativos sobre o Patrimônio Líquido do Fundo e, conseqüentemente, o valor das Cotas.

17. Risco de Despesas Extraordinárias dos Empreendimentos. O Fundo, na qualidade de proprietário direto dos Ativos Imobiliários e indireto dos Empreendimentos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Empreendimentos. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.

18. Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis. O Fundo investirá em Ativos Imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais Ativos Imobiliários, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos subjacentes às Companhias Investidas. Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal das Companhias Investidas ou dos Empreendimentos poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição e/ou de oneração dos referidos imóveis pelos/em garantia dos Ativos Imobiliários que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Além disso, o Fundo poderá efetivamente adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Imobiliários que seja objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo.

19. Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Empreendimentos. Os Empreendimentos poderão encontrar-se em fase de construção. Neste caso, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos Empreendimentos, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, o prazo estimado para início do recebimento dos valores e conseqüente rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser afetado. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos às Cotas e, conseqüentemente, aos Cotistas.

20. Risco de aumento dos custos de construção. O Fundo poderá ter em sua Carteira Ativos Imobiliários que tenham Empreendimentos que ainda estejam em fase de construção. A depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos Empreendimentos, poderá ser

assumida contratualmente a responsabilidade de a SPE arcar com o eventual aumento dos custos de construção dos referidos Empreendimentos. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nas Companhias Investidas para que os Empreendimentos sejam concluídos, que poderá culminar na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem mais capital no Fundo para cobrir o aumento no custo de construção dos Empreendimentos.

21. Risco de alteração da legislação aplicável. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, ambiental, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, o Fundo pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, conforme aplicável, ou, ainda, estar sujeito a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem gerar custos adicionais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão de licenças e autorizações necessárias para a exploração e/ou comercialização dos Empreendimentos, gerando um impacto adverso nas Cotas do Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Empreendimentos. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de amortização das Cotas.

22. Risco Regulatório. O BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável ao Fundo, hipótese em que o Administrador terá a prerrogativa de alterar este Regulamento independentemente de Assembleia Geral, o que poderá impactar a estrutura do Fundo, podendo haver inclusive, aumento nos encargos do Fundo. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

23. Risco Jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas relacionadas aos seus Ativos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos. A título exemplificativo, tais demandas poderiam envolver eventuais discussões acerca da regularidade imobiliária e fiscal dos Empreendimentos, discussões trabalhistas e cíveis nas Companhias Investidas e nas SPE, obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do

Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

24. Riscos tributários. De modo geral, os fundos de investimentos constituídos no Brasil, por se tratarem de entes não dotados de personalidade jurídica, não sofrem tributação no nível de suas respectivas carteiras de investimento. Os ganhos e rendimentos auferidos pelos fundos de investimento são geralmente tributados quando distribuídos para os respectivos cotistas.

Segundo a legislação tributária aplicável, um fundo de investimento imobiliário não sofre tributação no nível de sua carteira, desde que (i) distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano ("Regra de Distribuição Obrigatória"); e (ii) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas (conforme definido na legislação), percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Além disso, cumpre mencionar que já existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o imposto de renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

25. Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da Carteira, alteração na política monetária, os quais, caso

materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das Cotas.

26. Risco relativo à não substituição do Administrador, Gestor ou do Custodiante. Durante a vigência do Fundo, o Administrador, o Gestor ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, conforme aplicável, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

27. Risco de Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas. Determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

28. Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Empreendimento pela SPE, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Empreendimentos, cujos custos poderão ter que ser arcados indiretamente pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

29. A Rentabilidade do Fundo encontra-se Vinculada ao Sucesso da Política de Investimento do Fundo. O investimento nas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá: (i) da aquisição e posterior alienação de Ativos Imobiliários pelo Fundo; (ii) da renda oriunda da comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos; e (iii) dos rendimentos oriundos do investimento em Ativos Financeiros. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, da capacidade de comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento do Fundo, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

30. Risco da Administração das SPE e dos Empreendimentos pelo Consultor Especializado. Considerando que a administração das SPE e dos Empreendimentos, bem como a comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos será realizada pelo Consultor Especializado, por meio da celebração do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária, não há garantia de que o Fundo conseguirá supervisionar e acompanhar a execução das referidas atividades.

31. Riscos de Subscrição Parcial das Cotas. O Regulamento prevê a possibilidade de subscrição parcial das Cotas. Caso não sejam subscritas Cotas no âmbito da Oferta Restrita correspondentes

ao valor mínimo a ser subscrito no Suplemento da respectiva emissão, a Administradora fará a devolução, mediante rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver. Nesse caso, o investimento a ser realizado pelo Fundo poderá ser comprometido, incluindo, mas não se limitando, no que se refere às SPE e Empreendimentos que serão detidos pelas Companhias Investidas, conforme dispõe o Anexo IV deste Regulamento.

**ANEXO II**  
**Modelo de Suplemento referente à [•] Emissão e Oferta Restrita de Cotas do**  
**[•] Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

*Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.*

<b>Características da [•] Emissão de Cotas do Fundo (“[•] Emissão”) Oferta Restrita de Cotas da [•] Emissão</b>	
<b>Emissão</b>	[•].
<b>Quantidade Total de Cotas</b>	[•].
<b>Valor Total da Oferta Restrita</b>	R\$ [•] ([•] reais).
<b>Valor Mínimo a ser Subscrito no âmbito da Oferta Restrita</b>	R\$ [•] ([•] reais).
<b>Preço de Emissão da Cota</b>	R\$ [•] ([•] reais).
<b>Forma de Integralização das Cotas</b>	R\$ [•] ([•] reais).
<b>Data de Emissão</b>	[•].
<b>Prazo de Vencimento das Cotas</b>	[•].
<b>Data de Amortização</b>	[•].
<b>Data de Encerramento da Oferta Restrita</b>	[•].

**ANEXO III**  
**Suplemento referente à 1ª (Primeira) Emissão e Oferta Restrita de Cotas do**  
**MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

*Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.*

<b>Características da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do Fundo ("Primeira Emissão") e Oferta Restrita de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão</b>	
<b>Emissão</b>	1ª (primeira).
<b>Quantidade Total de Cotas</b>	Até 190.000 (cento e noventa mil).
<b>Valor Total da Oferta Restrita</b>	Até R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais).
<b>Valor Mínimo a ser Subscrito no âmbito da Oferta Restrita</b>	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
<b>Preço de Emissão da Cota</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais).
<b>Forma de Integralização das Cotas</b>	As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas pelo Preço de Emissão, exclusivamente em moeda corrente nacional, à vista, no ato de subscrição. Caso a totalidade de Cotas da Primeira Emissão não seja integralizada na mesma data, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes serão integralizadas pelo valor das Cotas na data de integralização, calculado conforme o item 12.3 acima.
<b>Data de Emissão</b>	A data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.
<b>Prazo de Vencimento das Cotas</b>	Indeterminado.
<b>Data de Amortização</b>	Dia 15 (quinze) de cada mês, ou, caso não seja um Dia Útil, o Dia Útil subsequente.
<b>Data de Encerramento da Oferta Restrita</b>	27 de janeiro de 2019.

**ANEXO IV**  
**SPE e Empreendimentos**

As SPE poderão variar de acordo com o volume captado pelo Fundo no âmbito da Oferta Restrita.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas no âmbito da Oferta Restrita em montante correspondente a, no mínimo, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), as Companhias Investidas irão adquirir SPE de acordo com a seguinte ordem de prioridade:

<b>Ordem</b>	<b>SPE</b>	<b>CNPJ/MF</b>	<b>Endereço da sede</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>Endereço da obra</b>
1	Arapiraca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	12.082.337/0001-74	Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG	Way Residence	Rua Francisco Augusto Rocha, 39, Planalto, Belo Horizonte/MG
2	Muqui Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	15.709.335/0001-50	Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG	Supremo	Rua Zilah Correa de Araújo, Q 18, Ouro Preto, Belo Horizonte/MG
3	Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.352.174/0001-77	Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG	Parque Ponta Negra	Estrada da Ponta Negra, KM03, Compensa, Manaus/AM
4	Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.085.317/0001-57	Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG	Prime Lagoa Residence	Rua Deputado Salim Nacur, 173, Qd32, Santa Amélia, Belo Horizonte/MG
5	Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.594.606/0001-81	Rua Grão Para, nº 466, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG	The Point Residence	Rua das Pitangueiras, Aguas Claras, Brasília/DF
6	Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.330.054/0001-43	Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG	Reservas do Bosque	Rua Senhora do Porto, 2390, Palmeira, Belo Horizonte/MG
7	Mirante Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	15.315.004/0001-36	Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG	Residencial Splendido	Rua Zilah Correa de Araújo, Q 17, Ouro Preto, Belo Horizonte/MG
8	Mar Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.441.273/0001-25	Rua Grão Pará, nº 466, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG	Emotion Residence Caiçara	Rua Marambaia, 687, Pedro II, Belo Horizonte/MG
9	Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	11.547.008/0001-99	Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG	Magic Garden Houses	Rua Geminiano Góes, 882, Freguesia, Rio de Janeiro/RJ
10	Cajueiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	12.594.978/0001-08	Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG	Residencial Splendore	Rua Jacira Reis, s/n, São Jorge, Manaus/AM
11	Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	15.710.158/0001-22	Rua Grão Pará, nº 466, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG	Alto São Francisco	Rua Professor Wladimir Pereira, 100, Vila São Silvestre, São Paulo/SP

Para fins do disposto acima, as Companhias Investidas se tornarão sócias das SPE na medida em que os recursos provenientes da subscrição e integralização das Cotas no âmbito da Oferta Restrita forem correspondentes ao valor necessário para aquisição da respectiva SPE, repetindo-se este processo conforme ordem de prioridade acima até que seja atingido o montante total de Cotas integralizadas no âmbito da Oferta Restrita.

Desse modo, no momento em que o Fundo adquirir as ações de emissão das Companhias Investidas, elas serão as únicas sócias das SPE determinadas com base no método de seleção acima descrito.

Exceto quando especificamente definidos neste anexo, as expressões indicadas em letra maiúscula terão os significados a elas atribuídos no Capítulo I de Definições do Regulamento.

## **ANEXO V**

### **Tratamento tributário**

*O disposto neste Anexo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor em julho de 2018 e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.*

### **TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO**

#### **Imposto de Renda**

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira do Fundo estarão sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”).

Como exceção à regra geral de não tributação descrita acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras relacionadas a determinados ativos imobiliários, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Excepcionalmente, permanece afastado o IRRF sobre as aplicações efetuadas por fundo de investimento imobiliário nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias – LH, (ii) certificados de recebíveis imobiliários – CRI, (iii) letras de crédito imobiliário – LCI e (iv) cotas de fundo de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com as condições especificadas na regulamentação.

O imposto de renda pago pela carteira do Fundo sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

#### **Imposto sobre Operações envolvendo Títulos ou Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)**

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao

dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento.

## **TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO**

### **Imposto de Renda**

O Imposto de Renda aplicável aos Cotistas tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento. Nos termos da legislação vigente, o Fundo deve distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

*Cotistas Residentes no Brasil:* Os ganhos auferidos na alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). O imposto de renda incidirá pelo regime de fonte (“IRRF”) no caso de amortização, resgate e distribuição de rendimentos e pelo regime de ganhos de capital ou de ganhos líquidos, conforme aplicável, no caso de alienação de Cotas. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Ainda, de acordo com disposições previstas no artigo 3º, da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Quotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

*Cotistas Residentes no Exterior:* Aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Cotistas Não Residentes”), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Tributação Favorecida”). A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas Jurisdição de Tributação Favorecida os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

No caso de Cotistas Não Residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os ganhos auferidos

na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas por meio de operação realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

No caso de Cotistas Residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas Residentes no Brasil.

### **Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")**

De acordo com o Decreto 6.306, de 14 de Dezembro de 2007, , a alíquota do Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") aplicável às operações de câmbio realizadas por investidor residente e domiciliado no exterior para realização de investimento no mercado financeiro e de capitais no Brasil, em geral, é de 0% (zero por cento), incluindo as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso de recursos para a aquisição de Cotas no Fundo, sejam ou não as operações realizadas no em Bolsa de Valores. Para a remessa de recursos ao exterior em razão do retorno do investimento a alíquota aplicável é 0% (zero por cento). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

### **IOF/Títulos**

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.